



# Årsredovisning 2018

Krokomsbostäder AB  
Offerdalsvägen 25  
835 80 Krokoms

Telefon: 0640 161 00  
Organisationsnummer: 556458-8639

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	fyra
Resultaträkning	nio
Balansräkning	tio
Förändringar i eget kapital	elva
Kassaflödesanalys	tolv
Noter	tretton
Revisionsberättelse	tjugofem
Granskningsrapport	tjugosju





## Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Krokomsbostäder AB, org.nr. 556458-8639 med säte i Krokoms kommun, avger härmed redovisning för bolagets räkenskapsår 2018-01-01 - 2018-12-31.

Krokomsbostäder AB ägs till 100 procent av Krokoms kommun.

Bolagets verksamhet består av uthyrning och förvaltning av eget fastighetsbestånd samt uppdragsförvaltning.

Krokomsbostäder AB har en dominerande ställning på marknaden vad avser uthyrning av bostäder och lokaler i större delen av kommunen. Bolaget är anslutet till SABO samt är medlem i arbetsgivarorganisationen FASTIGO och inköpsorganisationen HBV.

### Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Krokoms kommun och har från ordinarie bolagsstämman 2018 haft följande sammansättning:

**Ledamöter:** Ordförande Elisabeth Svensson, vice ordförande Maria Jacobsson, Hans Åsling, Jan Runsten, Yvonne Rosvall, Olof Vällgren och Peter Grundström.

**Ersättare:** Pär-Anders Andersson, Anders Norén, Andreas Axelsson, Dmitar Savic', Kjell Nilsson, Pär-Erik Berglund och Gunnel Persson.

### Bolagets vision

Krokomsbostäder strävar efter att vara den ledande hyresvärden i Jämtland som utvecklar framtidens boende och alltid är kundens första val.

### Ägaridé

Krokomsbostäders uppdrag är att på affärsmässiga villkor tillhandahålla bostäder och lokaler av bra kvalitet, med god service och boendemiljö både ute och inne till enskilda personer, företag och offentlig sektor. Bolaget ska tillsammans med kommunen och andra samhällsaktörer på ett tydligt sätt vara med och stärka kommunens attraktionskraft.

### Ägardirektiv

#### Verksamhetskrav

Bolaget har i tillämpliga delar följt kommunens finanspolicy. Bolaget följer även övriga tillämpliga rutiner och riktlinjer som gäller för Krokoms kommun. Bolaget samverkar i möjligaste mån med kommunens informations- och marknadsföringsåtgärder.

#### Revision

De av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorerna har utvärderat hur väl bolaget uppfyllt de mål som ägaren satt upp.

### Informationskrav

Ett bokslut var ägaren tillhanda i början av mars månad. Budgetuppföljning/prognos och rapport om uthyrningsläget har löpande redovisats till ägaren. Bokslut har ur koncernmässig synvinkel samordnats med kommunens bokslut. Styrelsens ordförande och vd har under året informerat ägaren om bolagets verksamhet och ekonomi. Styrelseprotokoll har kontinuerligt delgetts ägaren.

### Ekonomiska mål

Bolaget tillämpar sedan 2013 redovisningsreglerna enligt komponentredovisning (K3).

Bolaget fick under 2016 nya ekonomiska mål att förhålla sig till i ägardirektivet som ska gälla för perioden 2016-2018.

Målen är:

- En genomsnittlig direktavkastning för de tre åren om lägst fem procent. Där direktavkastningen definieras som kvoten mellan driftnetto under ett år och fastighetstillgångarnas bedömda marknadsvärde
- Bolagets soliditet ska vara lägst 10 procent. Där soliditet definieras som synligt eget kapital i procent av balansomslutning.
- Bolagets belåningsgrad får högst vara 70 procent. Där belåningsgrad definieras som bolagets lån i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde

Direktavkastningen för 2018 blev 4,89 procent (4,84 %), detta beräknat på bolagets totala intäkter minus direkta drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt/-avgift dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. För perioden 2016-2018 har bolaget haft en direktavkastning i genomsnitt på 5,05 procent, beräknat på fastigheternas marknadsvärde vid ingången till perioden.

Soliditeten har för 2018 minskat marginellt från 17,7 procent till 17,6 procent. Vid beräkning av soliditeten för 2017 och 2018 har inte ersättningsfonden för branden Tors- och Lokes väg tagits med i beräkningen, detta då ersättningsfonden kommer minska anskaffningskostnaden för det hus som håller på att byggas som ersättning för det hus som brann ned i Ås under 2014. Under kommande år räknar bolaget med att nyproduktion kommer sänka soliditeten något men att den kommer klart överstiga 10 procent.

Belåningsgraden var vid utgången av räkenskapsåret 58,6 procent (55,9). Belåningsgraden kommer fortsätta att öka under kommande år på grund av planerad nyproduktion.

### Viktiga förhållanden och händelser

#### Investeringar

Under 2018 förvärvades fastigheten Rösta 2:6 m.fl i centrala Ås av Krokoms kommun för att möjliggöra nyproduktion av hyresrätter i Ås. I slutet av maj 2018 tecknades ett entreprenadkontrakt om att låta uppföra två stycken flerbostadshus innehållande 22 lägenheter på aktuella fastigheter med inflyttning till v.25, 2019.

För att få en renare, smidigare och framför allt miljövänligare

renhållning har nya avfallsstationer byggts i stiftelseområdet i centrala Krokoms under 2018. Tidigare sopkärl har ersatts av behållare som delvis är nergrävda i jorden. Förutom brännbara sopor kan hyresgästerna källsortera tidningar, plast- och pappersförpackningar samt glas och metallförpackningar



#### Underhåll

Under 2018 har följande större underhållsåtgärder gjorts: Iordningställande av f.d Swedbanks lokal i Krokoms till ny hyresgäst. Renovering i varierande omfattning av ca 220 st lägenheter, utvärdig målning av flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på Bäckebovägen i Änge, utbyte av garageportar Slingervägen i Nälden, Smedjevägen/Grönsväg i Krokoms. Iordningställande för familjecentralen på Blomstergården. Vidare har en stor satsning gjorts på att förbättra utemiljöerna i Krokoms. Utöver detta har en rad mindre underhållsinsatser gjorts i form av utvärdig och invändig målning, asfalteringar samt åtgärder för att minska energiåtgången och förbättra fastigheternas driftnetto.

Det totala underhållet, både planerat underhåll och akut underhåll i form av reparationer, har minskat något från 228 kronor år 2017 till 208 kr per kvadratmeter år 2018.

#### Taxeökningar

Den 1 januari 2018 höjdes renhållningstaxan i Krokoms kommun med 5,4 procent,.

#### Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal har tecknats under året.

#### Ränteutveckling

Den genomsnittliga bruttoräntan på bolagets lån minskade med 0,60 procentenheter till 0,34 procent. Vid räkenskapsårets slut var bolagets snittränta 0,36 procent vilket var 4 räntepunkter högre än föregående år. Ett lån om 100 mnkr omsattes i mitten av september och fördelades då på två lån om 50 mnkr, det ena bands i 44 månader till 0,41procent i ränta medan det andra bands till 0,71 procent i 62 månader. Då marknadsräntorna har varit och är väldigt låga så är det bolagets bedömning att snitträntan kommer öka något till slutet av 2019. Utöver ränta har 0,4 procent i borgensavgift betalats till Krokoms Kommun på bolagets genomsnittliga låneskuld, totalt 1 200 tkr.





### Uthyrning och vakanser

Lägenhetsbeståndet består av 1 113 lägenheter samt 111 bostäder i äldreboenden, totalt 1224 bostäder, vilket är två färre än föregående år. Detta då två lägenheter har omklassificerats från lägenhet till uthyrningsrum samt att en lägenhet har avyttrats under året, vidare har en lokal omklassificerats till lägenhet. Antalet lediga lägenheter uppgick vid årets slut till nio stycken motsvarande 0,74 procent av lägenhetsbeståndet vilket är två stycken fler än 2017. Antalet avflyttningar har minskat från 217 stycken år 2017 till 184 stycken år 2018.

### Hyresförhandling

För 2018 höjdes hyrorna i genomsnitt med 0,90 procent och samtliga bilplatser inklusive garage med 10 kr per månad. Under november 2018 förhandlade bolaget fram en genomsnittlig hyreshöjning för år 2019 med 1,65 procent och oförändrad avgift för samtliga bilplatser inkl. garage.

### Förväntad utveckling och riskfaktorer

#### Ränteutveckling

I och med att reporäntan höjdes för första gången sedan 2011 nu i början på 2019 så bedömer bolaget att marknadsräntorna kommer fortsätta uppåt men i en långsam takt. Reporäntan är nu -0,25 procent och en prognos från Riksbanken säger att den kommer vara runt 0 procent vid kommande årsskifte. Krokomsbostäder har ett rörligt lån på 30 mnkr medan övriga 270 mnkr är bundna uppdelat på fyra olika lån. I maj 2019 ska bolaget omsätta ett lån på 100 mnkr som är bundet till 0,41procent i ränta. Vid omläggning av detta lån så kommer det innebära att bolagets snittränta ökar något men prognosen är att bolagets snittränta blir lägre än 0,5 procent även år 2019.

### Vakansgrad

Antalet lediga lägenheter vid årsskiftet var nio stycken och i mars 2019 har bolaget sjutton lediga lägenheter. Då bolaget fått meddelande om att Migrationsverket avser att säga upp sina 46 förhyrda lägenheter till sommaren så kommer antalet vakanta lägenheter att öka rejält. Krokomsbostäder har idag 2002 registrerade kunder i bostadskö och kötiden för att få en lägenhet i Ås-området är nu mer än tre år. I Krokoms överstiger kötiden två år på större lägenheter medan mindre lägenheter kan gå att hyra med något kortare kötid. Takten på nya sökande har dock minskat men då det är få som försvinner från kön på grund av inaktivitet så är antalet sökande fortsatt stort. En del av de sökande är redan hyresgäster hos bolaget men som är med i kön i den händelse de behöver en större eller mindre lägenhet vid ett senare tillfälle. Sammantaget är det bolagets prognos att vakansgraden kommer öka till cirka 3 procent innan slutet av 2019 då de lägenheter som blir lediga inte matchar efterfrågan som finns bland merparten av de som står i bostadskön.

### Framtida utveckling

Bolaget är väl rustat inför framtiden, mycket tack vare att soliditeten har förstärkts av bra rörelseresultat. Vid en intern värdering av bolagets fastigheter så framkommer det att det bedömda marknadsvärdet väl svarar upp mot det bokförda värdet för bolagets fastigheter.

Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt hög och bedöms ligga på en hög nivå fram tills halvårsskiftet 2019 då hyresvakanserna bedöms öka något efter Migrationsverket avetablering i kommunen.

För att råda bot på den ökande bostadsbristen arbetar bolaget aktivt med att arbeta fram nya detaljplaner för flerbostadshus i attraktiva områden, bolaget planerar bland annat för att kunna nyproducera tre stycken flerbostadshus med cirka 60 lägenheter i kvarteret Freja i centrala Ås. Detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige och vann laga kraft 20 juni 2018.

Vidare framskrider planprocessen avseende flerbostadshus innehållande 40–60 lägenheter vid Sjövillan, södra Ås. Det projekt som ligger närmast i tiden är dock förvärv av mark av Krokoms kommun i centrala Krokoms, där bolaget avser att nyproducera minst tre stycken flerbostadshus i ett plan med minst 12 mindre lägenheter.

## Energi och miljö

Energikostnaderna har ökat med ca 1,8 mkr under 2018. Detta trots att den faktiska energiförbrukningen tack vare genomförda energieffektiviseringar minskade under året. Det som drivit upp energikostnaderna är dels att nätavgifterna blivit högre men framförallt att det rörliga elpriset steg väldigt kraftigt under året och att bolaget köper all sin el till rörligt pris. Samtliga genomförda energisparåtgärder och mer specificerad förbrukning redovisas i bolagets energibokslut.

## Medarbetare

### Anställda

Vid årsskiftet var 40 personer anställda, totala sysselsättningen var 37,5 heltidstjänster vilket är två personer färre samt 1,25 heltidstjänster mindre jämfört med föregående år.

### Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron under året var 4,0 procent (8,6 %). Korttidsfrånvaron har för året minskat rejält från 2,93 procent till 1,42 procent och långtidsfrånvaron har också minskat rejält från 5,7 procent till 2,54 procent.



## Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag 2014-2018

Flersårsjämförelse	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter, tkr	107 645	105 813	101 831	101 693	112 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 092	6 742	2 082	4 031	12 615
Balansomslutning, tkr	413 211	397 643	400 043	388 068	400 136
Eget kapital, tkr	72 736	70 230	66 611	63 598	60 579
Avkastning eget kapital, %	11,1	9,6	3,1	6,3	20,8
Avkastning totalt kapital, %	2,50	2,69	1,84	2,79	5,34
Soliditet, %	17,6	17,7	16,7	16,4	15,1
Vakanser, kr/kvm	24,48	20,76	15,14	19,05	31,42
Långfristiga lån, kr/kvm	2 984	2 981	2 988	2 945	3 114
Bostäder, st	1 224	1 226	1 230	1 228	1 231
Yta bostäder, kvm	76 112	76 193	76 465	76 365	76 512
Lokaler, st	160	159	151	143	138
Yta lokaler, kvm	24 412	24 460	24 014	23 791	23 633
Garage, st	143	140	140	164	164
Bilplats/carport, st	1 058	1 068	1 041	1 043	1 043

Anm. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (SEK):	
Balanserade vinstmedel	63 643 644
Årets vinst	2 506 338
	<b>66 149 982</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	66 149 982
	<b>66 149 982</b>



## Resultaträkning

	Not	2018	2017
Nettoomsättning		95 795	94 545
Övriga förvaltningsintäkter		9 403	8 482
Övriga rörelseintäkter		2 447	2 787
	3	<b>107 645</b>	<b>105 814</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-56 220	-55 118
Handelsvaror		-13	-
Övriga externa kostnader	4	-5 716	-6 241
Personalkostnader	5	-21 385	-20 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 067	-13 264
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-97 401</b>	<b>-95 106</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 244</b>	<b>10 708</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		4	6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 213	-4 018
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 153</b>	<b>-3 965</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 091</b>	<b>6 743</b>
Skatt på årets resultat	8	- 5 585	-3 124
<b>Årets vinst</b>		<b>2 506</b>	<b>3 619</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9, 10	353 248	332 617
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	1 022	1 008
Inventarier, verktyg och installationer	12	595	36
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	12 847	30 477
		<b>367 712</b>	<b>364 138</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	57	57
Uppskjutna skattefordringar	14	11 806	17 392
		<b>11 863</b>	<b>17 449</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>379 575</b>	<b>381 587</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Råvaror och förnödenheter		176	301
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		1 462	1 396
Kundfordringar		450	165
Fordringar hos koncernföretag	16	28 408	12 031
Aktuella skattefordringar		885	372
Övriga kortfristiga fordringar		880	608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 362	1 179
		<b>33 447</b>	<b>15 751</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>13</b>	<b>4</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 636</b>	<b>16 056</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>413 211</b>	<b>397 643</b>



## Eget kapital och skulder

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	18	5 678	5 678
Reservfond		908	908
		<b>6 586</b>	<b>6 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust	23	63 644	60 025
Årets vinst		2 506	3 619
		<b>66 150</b>	<b>63 644</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>72 736</b>	<b>70 230</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	19	<b>8 627</b>	<b>8 627</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	22		
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 190	5 158
Skulder till koncernföretag		4 397	2 113
Övriga kortfristiga skulder		1 879	908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	19 382	10 607
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 848</b>	<b>18 786</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>413 211</b>	<b>397 643</b>

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>5 678</b>	<b>908</b>	<b>60 025</b>	<b>66 611</b>
Årets resultat	-	-	3 619	3 619
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>5 678</b>	<b>908</b>	<b>63 644</b>	<b>70 230</b>
Årets resultat	-	-	2 506	2 506
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>5 678</b>	<b>908</b>	<b>66 150</b>	<b>72 736</b>

**Villkorat aktieägartillskott**

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 164 666 tkr (164 666 tkr)

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	10 244	10 707
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		
- Avskrivningar och nedskrivningar	14 067	13 264
- Kostnadsfört under året pågående arbeten	889	880
- Reaförlust avyttrande anläggningstillgångar	-1 819	-
Erhållen ränta	56	47
Erhållna utdelningar	4	6
Erlagd ränta	-2 213	-4 018
Betald skatt	32	48
	<b>21 261</b>	<b>20 934</b>
Ökning/minskning varulager	125	-25
Ökning/minskning rörelsefordringar	-1 682	-454
Ökning/minskning rörelseskulder	13 061	-6 018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>32 765</b>	<b>14 437</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-19 722	-31 451
Sålda materiella anläggningstillgångar	3 010	688
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 712</b>	<b>-30 763</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>16 053</b>	<b>-16 326</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 782</b>	<b>28 108</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>27 835</b>	<b>11 782</b>



## NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper  
Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period utyringen avser.

### Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras.

### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

### Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Byggnader

• Stommar, grund, trapphus	100 år
• Fasader, yttertak	50 år
• Fönster, portar	40 år
• Vent, värme, sanitet samt elinstallationer	40 år
• Kök, badrum, tvättstuga och inre ytskick	25 år
• Hissar/transport, brand och säkerhet	25 år
• Styr- och reglersystem	10 år
• Övrigt	10 år
• Markanläggningar	20 år
• Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
• Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras..

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Krokomsbostäder blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehåller på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

### *Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld*

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedömer Krokomsbostäder om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

### *Leasing*

Samtliga leasingavtal som bolaget haft under året har redovisats som operationell leasing (hyresavtal).

### **Varulager**

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av 97 procent av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel

klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos moderbolaget Krokoms kommun.

### **Likvida medel**

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som koncernfordran och tas med i kassaflödesanalysen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för ersättningsfond) i förhållande till balansomslutningen.

#### *Avkastning på totalt kapital*

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

#### *Avkastning på eget kapital*

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för ersättningsfond).



## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringarna i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

### Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Varje fastighet har internt värderats och jämförts mot dess bokförda värde. I enlighet med K3 har bolaget vid värderingen tillämpat marknadsmässiga avkastningskrav som jämförts med Newsec och Forum Fastighetsekonomis avkastningskrav för området. För samtliga tillgångar anser bolaget att det bokförda värdet minst motvarar marknadsvärdet.

### Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Underskottsavdragen uppgår till 24 095 408 kronor (16 297 013 kronor).

Temporära skillnader uppgår till 57 312 717 kronor (71 847 880 kronor). Denna skillnad härrör till de stora bokföringsmässiga avskrivningar som bolaget gjorde i samband med Krokoms Kommuns avtal med Bostadsakuten. I många år framöver kan bolaget därför göra klart större skattemässiga avskrivningar avseende byggnader än de som görs bokföringsmässigt.

Fällade förluster finns från avyttrade fastigheter om 14 501 494 kronor (15 889 350 kronor). Då bolaget inte har några konkreta planer att sälja några av de fastigheter som bedöms ha stora övervärden så är bolagets bedömning enligt försiktighetsprincipen att ingen uppskjuten skattefordran ska beräknas på detta underskott.

## Not 3 Intäkternas fördelning

	2018	2017
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Bostäder	72 200	71 433
Lokaler, garage och p-platser	26 254	25 231
Vakanser bostäder	-812	-881
Övriga vakanser	-1 648	-1 209
Rabatter	-306	-152
Hysesförluster	-127	-106
Övrigt	234	228
<b>Summa</b>	<b>95 795</b>	<b>94 544</b>
<b>I övriga förvaltningsintäkter ingår intäkter från:</b>		
Sålda tjänster administration	1 754	1 512
Sålda tjänster fastighetsskötsel	7 277	6 032
Sålda tjänster underhåll	15	306
Övriga intäkter	357	631
<b>Summa</b>	<b>9 403</b>	<b>8 481</b>
<b>I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:</b>		
Återbäring, återvunna fordringar, bidrag samt reavinst	2 426	2 786
Försäkringsersättning	21	1
<b>Summa</b>	<b>2 447</b>	<b>2 787</b>
<b>Totala intäkter</b>	<b>107 645</b>	<b>105 812</b>

## Not 4 Ersättning till revisorerna

	2018	2017
PwC		
Revisionsuppdraget	72	61
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	17	10
Skatterådgivning	39	-
Övriga tjänster	22	39
<b>Summa</b>	<b>150</b>	<b>110</b>

## Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018	2017
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	11
Män	31	30
<b>Totalt</b>	<b>42</b>	<b>41</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 118	1 134
Löner och ersättningar till övriga anställda	13 218	12 499
<b>Totalt</b>	<b>14 336</b>	<b>13 633</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 370	4 142
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	289	312
Pensionskostnader för övriga anställda	889	844
<b>Totalt</b>	<b>19 884</b>	<b>18 931</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare (antal styrelseledamöter på balansdagen)</b>		
Kvinnor	3	2
Män	4	5
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	-	-
Män	1	1
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	1 012	2 818
Borgensavgift Krokoms kommun	1 200	1 200
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	1	-
<b>Summa</b>	<b>2 213</b>	<b>4 018</b>

## Not 7 Operationella leasingavtal

	2018	2017
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	222	193
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	259	405
	<b>481</b>	<b>598</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	316	181
I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i huvudsak av två hyrda lokaler samt en hyrd bil.		

Not 8 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Uppskjuten skatt	-5 585	-3 124
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-5 585</b>	<b>-3 124</b>
Redovisat resultat före skatt	8 092	6 742
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-1 780	-1 483
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	306	400
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-39	-40
Skatteeffekt på grund av ändrad värdering skattefordran	-4 072	-2 000
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-5 585</b>	<b>-3 123</b>

Not 9 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	716 249	715 541
Inköp	5 482	1 860
Omklassificering	29 588	-
Försäljningar och utrangeringar	-2 658	-1 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	748 661	716 249
Ingående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Utgående investeringsbidrag	-8 570	-8 570
Ingående avskrivningar	-267 664	-255 957
Försäljningar och utrangeringar	1 542	506
Årets avskrivningar	-13 247	-12 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-279 369	-267 664
Ingående nedskrivningar	-118 008	-118 108
Försäljningar och utrangeringar	-	100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-118 008	-118 008
Utgående restvärde enligt plan	342 714	322 007
Bokfört värde byggnader i Sverige	342 714	322 007
Bokfört värde mark i Sverige	10 534	10 610
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>353 248</b>	<b>332 617</b>



## Not 10 Förvaltningsfastigheter

En av bolagets fastigheter är kontorsfastighet och används som huvudkontor för bolaget. Fastigheten klassificeras som rörelsefastighet i företaget. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 329 522 tkr (325 775 tkr) inklusive mark.

Bolaget har gjort en intern marknadsvärdering av samtliga förvaltningsfastigheter utifrån ett normaliserat driftnetto där bolaget tagit hjälp av två värderingsföretags uppfattning om direktavkastningskrav för kommunen. Avkastningskraven på respektive ort har bolaget därefter satt och även vakansgraden har bolaget själv uppskattat per område.

Normaliserade driftskostnader för planerat underhåll, reparationer, administration samt tillsyn och skötsel har hämtats från REPAB Fakta:s statistik avseende bostäder 2018. Verkliga kostnader har använts vid beräkningen av värme, el, vatten, renhållning försäkring samt fastighetsavgift. Marknadsvärde för samtliga förvaltningsfastigheter enligt denna värdering blev 512 199 tkr (522 491 tkr).

## Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	11 283	11 283
Årets förändringar		
-Inköp	697	
-Försäljningar och utrangeringar	-2 754	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 226	11 283
Ingående avskrivningar	-10 275	-9 382
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	2 754	
-Avskrivningar	-683	-893
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 204	-10 275
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 022</b>	<b>1 008</b>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	9 049	9 049
Årets förändringar		
Justering i årsredovisning	-442	-
Inköp	696	-
Försäljningar och utrangeringar	-3 405	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 898	9 049
Ingående avskrivningar	-9 012	-8 855
Årets förändringar		
Justering årsredovisning	442	
Försäljningar och utrangeringar	3 405	-
Avskrivningar	-137	-157
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 303	-9 012
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>595</b>	<b>37</b>

## Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Ingående nedlagda kostnader	30 477	2 266
Under året nedlagda kostnader	12 847	29 091
Under året genomförda omfördelningar	-29 588	-
Kostnadsfört under året	-889	-880
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>12 847</b>	<b>30 477</b>

## Not 14 Uppskjuten skattefordran

	2018	2017
Temporära skillnader mellan bokföringsmässigt restvärde och skattemässigt restvärde	11 806	14 307
Underskottsavdrag	-	3 085
<b>Summa</b>	<b>11 806</b>	<b>17 392</b>

## Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57	57
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57	57
<b>Utgående redovisat värde, totalt</b>	<b>57</b>	<b>57</b>

## Not 16 Transaktioner med närstående

	2018	2017
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Moderbolaget i koncernen är Krokoms kommun med org.nr. 212000-2478 som upprättar koncernredovisning.		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp, tkr	11 225	9 070
Försäljning, tkr	36 266	33 402
Finansiell kostnad, tkr	1 200	1 200
I saldot koncernfordran ingår kassamedel, tkr	27 822	11 773
Övrigt		
I separata noter finns upplysningar om löner med mera till styrelse och VD		

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	588	540
Upplupna intäkter	417	418
Övriga förutbetalda kostnader	357	221
<b>Summa</b>	<b>1 362</b>	<b>1 179</b>

## Not 18 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 5 678 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

## Not 19 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Ersättningsfond brand	8 627	8 627
<b>Summa</b>	<b>8 627</b>	<b>8 627</b>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	115	47
Upplupna löner och semesterlöner	952	924
Upplupna sociala avgifter	373	348
Upplupen kostnad fjärrvärme och el	2 419	46
Upplupna byggprojektkostnader	8 066	1 083
Förskottshyror	4 650	6 319
Övriga poster	2 807	1 839
<b>Summa</b>	<b>19 382</b>	<b>10 606</b>

## Not 22 Upplåning

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, förfalloår		
2018	-	100 000
2019	100 000	100 000
2020	100 000	100 000
2021	-	-
2022	50 000	-
2023	50 000	-
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
Av de 100 000 tkr som förfaller år 2019 avser 100 000 tkr lån som kommer att förlängas.		

## Not 23 Förslag till disposition av resultatet

	2018
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	63 644
Årets vinst	2 506
	66 150
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs:	66 150
<b>Summa</b>	<b>66 150</b>



## Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett under 2019 fram till årsredovisningens upprättande.

## Not 25 Ansvarsförbindelser

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantifond Fastigo	267	269
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>267</b>	<b>269</b>
<i>RR 16</i> Inga väsentliga skulder förväntas uppkomma till följd av ovanstående eventualförpliktelser		
<b>Eventualtillgångar</b> RR 16		

**Undertecknat av styrelsen Krokomsbostäder AB**

2019-03-29



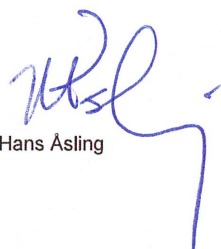
Elisabeth Svensson  
Ordförande



Kenneth Karlsson  
VD



Maria Jacobsson



Hans Åsling



Yvonne Rosvall



Olof Vallgren



Jan Runsten



Peter Grundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-03  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Krokomsbostäder AB, org.nr 556458-8639

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Krokomsbostäder AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Krokomsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Krokomsbostäder AB.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Krokomsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Krokomsbostäder AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Krokomsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Östersund den 3 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Eriksson  
Auktoriserad revisor





Till årsstämman i Krokomsbostäder AB  
organisationsnummer 556458-8639

Till fullmäktige i Krokoms kommun

## Granskningsrapport för år 2018

Vi, av fullmäktige i Krokoms kommun utsedda lekmannarevisor, har granskat Krokomsbostäder AB:s verksamhet för 2018.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

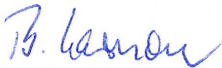
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

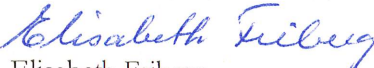
Vår granskning har utförts genom träffar med representanter för styrelse och företagsledning och med företagets auktoriserade revisor samt genom protokollsläsning och närvaro vid styrelsemöten. Vi har även tagit del av delårsrapport och årsredovisning. Vid träffarna har vi granskat och tagit del av bland annat följande material: avkastningskrav, soliditetskrav, uppföljning av sjukfrånvaro, underhållskostnader, vakanser och uthyrningsstatistik, diariehantering, klagomålshantering och diskuterat frågor kring intern kontroll i bolaget.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

**Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer även att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Krokoms 2019-04-03

  
Brigitte Larsson  
Lekmannarevisor

  
Elisabeth Friberg  
Lekmannarevisor



**KROKOMSBOSTÄDER**

Offerdalsvägen 25, 835 80 Krokoms | Tel. 0640 164 65  
E-post: [info@krokomsbostader.se](mailto:info@krokomsbostader.se) | [www.krokomsbostader.se](http://www.krokomsbostader.se)